



## **L2.8.Kro. Kronenliegenschaften**

### **Umbau Krone**

#### **Kreditantrag**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für den Umbau der Krone wird ein Kredit von Fr. 9'377'000.00 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt der Urnenabstimmung.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zur Ansetzung der Urnenabstimmung.

#### **Begründung**

##### **Ausgangslage**

Die Stadt Dietikon kaufte am 22. August 2005 die Kronenliegenschaften. Es handelt sich dabei um das ehemalige Hotel Krone, die Zehntenscheune, das Wohnhaus zum Alten Bären und das alte Bauamt - wobei das Hotel Krone städtebaulich und ökonomisch das Kernstück der Kronenliegenschaften darstellt.

Der Grundstein für den Bau der Krone wurde am 20. März 1703 gelegt. 1841 wurde das Kloster Wettingen aufgehoben und sein Besitz - mithin auch die Kronenliegenschaft - ging an den Kanton Aargau über. 1843 ersteigerte ein Privatmann den Gasthof. Um 1853 wurde ein Bäckereibetrieb eingerichtet. Im Jahre 1873 ging die Krone in das Eigentum der Familie Gstrein. Alois Gstrein übernahm sie 1947 und führte 1954 umfangreiche Aussen- und Innenrenovationen durch und erstellte auch den Annexbau an der Südfassade.

Mit Verfügung vom 3. November 1982 stellte die Baudirektion des Kantons Zürich das ehemalige Hotel Krone unter Denkmalschutz. Demgemäss darf das Gebäude nicht abgebrochen werden und Veränderungen am Äussern unterliegen der Bewilligungspflicht der kommunalen Baubehörde bzw. der Genehmigung der Baudirektion. Gestützt auf einen verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 16. Mai 1987 beteiligte sich der Kanton damals an den Kosten der Aussenrenovation mit einem Beitrag von 50 %.

Seit 1997 sind Restaurant- und Hotelbetrieb stillgelegt und das Haus steht leer. Nach dem Hinschied von Alois Gstrein im Februar 1999, wurden die Kronenliegenschaften am 1. Juni 2004 der Witwe Hedwig Gstrein-Huber überschrieben. Diese verkaufte die ganze Baugruppe der Stadt Dietikon, da diese ihr am ehesten Gewähr für den Erhalt des traditionsreichen Betriebes bot.

##### **Studienwettbewerb Krone**

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2005 bewilligte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 109'500.00 zur Durchführung eines Studienauftrags zum Umbau des ehemaligen Hotels Krone. Die Studien der sieben eingeladenen Architekturbüros wurden von der Jury am 10. Mai 2006 beurteilt, welche zwei

Sitzung vom 16. Juli 2007

Projekte zur Weiterbearbeitung empfahl. In der Folge stellten die beiden ausgewählten Projektverfasser ihre überarbeiteten Projekte und Visionen zum Umbau der Krone vor.

Der Vorschlag der Zürcher Architektin Tilla Theus und Partner AG entwickelt sich aus der Rückführung des Grundbestandes und entfernt den Anbau aus dem Jahre 1954. Tragende Idee ist die Betonung der solitären Stellung des markanten Barockgebäudes.

## **Planung des Umbaus**

Nachdem sich der Stadtrat an der Klausurtagung vom 3. Juli 2006 intensiv mit dem Umbau der historischen Bauten befasst und die Planungsgrundsätze sowie die finanziellen Vorgaben festgelegt hatte, beauftragte er mit Beschluss vom 24. Juli 2006 die Hochbauabteilung, mit dem Zürcher Architekturbüro Tilla Theus und Partner AG einen Vertrag über Architekturleistungen für ein Vorprojekt "Umbau Krone" auszuhandeln und dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Aufgrund der hohen Ansprüche an die Gestaltungsdetails, des Einflusses der kantonalen Denkmalpflege und der grundsätzlichen Unwägbarkeiten bei der Sanierung des dreihundertjährigen Bauwerks schien es jedoch opportun, für den Baukredit vorgängig ein Detailprojekt ausarbeiten zu lassen; dies hat zugleich den Vorteil, dass Ausführung und Kosten beim Kreditentscheid wesentlich besser abgesichert sind. Inzwischen wurden auch zahlreiche Sondierungen in Decken, Böden und Wänden vorgenommen.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 11. Dezember 2006 den Planungskredit in Höhe von Fr. 945'200.00 gutgeheissen; der Gemeinderat genehmigte diesen am 8. Februar 2007.

## **Projekt für den Umbau der Krone**

Das Innere der Kronenliegenschaft wird neu geordnet, indem sich der Restaurationsbetrieb auf das Erd- und Untergeschoss mit dem Gewölbekeller beschränkt. Die Obergeschosse werden so umgebaut und ausgerüstet, dass die Räume für eine hochwertige und repräsentative Nutzung (z.B. für Anwaltskanzleien oder Arztpraxen) vermietet werden können; die Büroräume sind von den künftigen Mietern auszubauen. Eine gemischte Nutzung des Saals im ersten Obergeschoss wurde geprüft und verworfen.

Die Projektverfasser sehen im Erdgeschoss drei unterschiedliche Gastwirtschaftsräume (Restaurant, Café-Bar sowie eine Lounge) mit einem differenzierten Gastronomieangebot vor; der Gewölbekeller im Untergeschoss soll eine reduzierte Speisekarte anbieten. Die vorgeschlagene Gartenwirtschaft ist grosszügig ausgebildet und nimmt mit ihrer äusseren Begrenzung die historisch überlieferte Umfassung mit Gartenmauer und Baumbepflanzung wieder auf.

## **Gastronomiekonzept**

### Marktübersicht

Gemäss dem von den Projektverfassern beigezogenen Gastronomieberater verfügt die Stadt Dietikon über eine bunt gemischte Gastronomieszene, welche sich seit 1995 zahlenmässig vergrössert hat. Im 3 km grossen Umkreis der Kronenliegenschaft werden 120 Restaurants betrieben. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die spanische und italienische Küche angebotsmässig übervertreten, junge, frische und kreative Angebotskonzepte untervertreten sind und dass der Sättigungsgrad mit etwa 540 Einwohnern pro Restaurant - im Landesvergleich sind es etwa 250 Einwohner pro Restaurant - noch nicht erreicht ist.

Sitzung vom 16. Juli 2007

## Grobkonzept

Der zukünftige Gastronomiebetrieb wird ein Restaurant mit vierzig Plätzen, eine Café-Bar mit dreissig Plätzen, eine Lounge mit dreissig Plätzen, eine Gartenwirtschaft mit ca. sechzig Plätzen sowie den Gewölbekeller als Bankettraum mit ebenfalls ca. sechzig Plätzen beinhalten. Der Gastronomieplaner empfiehlt für das Restaurant im Erdgeschoss eine gehobene Kulinarik, welche als marktfrische Küche umschrieben werden kann. Dabei handelt es sich um ein gepflegtes "à la minute" Angebot, welches saisonal wechselt und den Essgewohnheiten moderner Konsumenten entspricht. Der früher als Keller und Lagerraum dienende Gewölbekeller wird voll ausgebaut und künftig als stimmungsvoller Raum multifunktional genutzt werden können.

Der Umstand, dass in der weiteren Umgebung kein vergleichbares Gastronomiekonzept vorhanden ist, wird als grosse Chance der Krone betrachtet. Dietikon befindet sich mit den gegenwärtig geplanten oder sich bereits im Bau befindlichen Projekten in einer dynamischen Stadtentwicklungsphase und die wiedereröffnete Krone wird ein zusätzlicher, wichtiger Imagefaktor für die Stadt.

## Finanzen

Nachfolgend sind, gestützt auf die Detailplanung, die Kosten für ein abstimmungsreifes Projekt als Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erhoben und zusammengestellt. Die Anlagekosten belaufen sich auf 9.319 Mio. Franken (Kostenvoranschlag der Architekten, Kostenstand 1. April 2007). Neu sind unter Punkt 6 (Unvorhergesehenes) die Vorbereitungskosten für eine kontrollierte Lüftung im 2. Obergeschoss mit Fr. 58'000.00 eingerechnet. Nicht im Kostenvoranschlag enthalten ist eine Sanierung des Aussenverputzes, welche auf Fr. 255'000.00 geschätzt wird, aber nicht als dringend nötig beurteilt wird.

### Anlagekosten mit Ausbau des Gewölbekellers und geringer Eindringtiefe in den Obergeschoss (Kostenvoranschlag ohne Saal-, Büro- und Praxisausbau):

0 Grundstück (ohne Landerwerb)	Fr.	0
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	788'500
2 Gebäude	Fr.	6'336'500
3 Betriebseinrichtungen*	Fr.	696'000
4 Umgebung	Fr.	628'500
5 Baunebenkosten**	Fr.	286'500
6 Unvorhergesehenes	Fr.	433'000
9 Ausstattung***	Fr.	208'000
<hr/>		
Total Anlagekosten inkl. MWSt 7.6 %	Fr.	<b>9'377'000</b>

Kostengenauigkeit: +/- 10 %

\* Restaurantküche/Office, Bar mit Kühleinbauten, Aussenbuffetanlage, gewerbliche Kälte mit Kühlzellen.

\*\* Bei den Gebühren für Kanalisation und Wasser wurde von einem Mehrwert der versicherten Gebäudesumme von Fr. 1'450'000 ausgegangen.

\*\*\* Tische und Stühle, Vorhänge und Sonnenschirme, ohne Tabletop und loses Mobiliar.

Sitzung vom 16. Juli 2007

Nicht enthalten sind: Büro- und Praxisausbauten, Landerwerb, Finanzierungskosten, Eingriffe in den Grundwasserbereich, Betriebsmobiliar, Kassensysteme, Audio/Video-Anlagen etc. sowie Bauherrenleistungen.

**Terminplan**

Mit dem Umbau soll am 1. Juni 2008 begonnen werden. Die Inbetriebnahme ist auf den 1. April 2010 geplant.

**Ertrags- und Renditeberechnung Grundvariante mit ausgebautem Gewölbekeller**  
(inkl. Vorinvestitionen für Komfortlüftung in Büros/Praxen der Obergeschosse)

**Ertragsrechnung mit Marktmieten (exkl. Nebenkosten)**

	NGF in m <sup>2</sup>	Fr/m <sup>2</sup>	Fr/Mt	Betrag
UG/EG Restaurant/Gewölbekeller/Garten	495.0	335	13'820	166'000
1.OG Dienstleistung	207.5	300	5'188	62'000
2.OG Dienstleistung	252.5	300	6'313	76'000
3.OG Dienstleistung	193.0	300	4'825	58'000
3.OG Lager	49.5	100	413	5'000
DG Dienstleistung	60.5	250	1'260	15'000
EG Autoabstellplätze	3		140	5'000
Total Mieterträge im Jahr				387'000

**Renditeberechnung**

Grundstückkosten (ohne Landerwerb)		Fr.	0
Anlagekosten mit Gewölbekeller und Möbel, inkl. MWSt		Fr.	8'944'000
Unvorhergesehenes		Fr.	433'000
Total Anlagekosten		Fr.	9'377'000
Kapitalzinskosten	3.25% Anlagekosten	Fr.	305'000
Unterhalt/Erneuerung	0.90% Gebäudekosten	Fr.	84'000
Mieterträge		Fr.	387'000
<b>Bruttorendite = Mieterträge/Anlagekosten x 100</b>		%	<b>4.13</b>

**Referentin:** Hochbauvorsteherin Gertrud Disler-Annen

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller  
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser  
Stadtschreiberin

JU/gb 0716krone\_kredit\_weisung.doc

versandt am: